

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 106/2016 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**(TERZO ESPERIMENTO in modalità telematica asincrona)**

L'Avv. Stefano Lettieri, nominato Professionista Delegato/Custode con ordinanza di vendita telematica del 19.07.2021,

**AVVISA CHE**

tramite il portale internet del gestore della vendita telematica <https://dasi.fallcoaste.it>, il giorno

**22 novembre 2022, alle ore 11:30,**

avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

*“Diritto di proprietà per l'intero (1/1) gravante su:  
Appartamento ubicato in Teramo (TE) – Loc. Villa Pavone alla Via G.  
Di Vittorio s.n.c., posto al piano primo, facente parte di un fabbricato di  
maggiore consistenza. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 65 particella 84 sub 7”.*

- **Prezzo base d'asta: € 95.400,00**
- **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 71.550,00**
- **Offerte in aumento, in caso di gara, non inferiori a € 2.000,00**

**Dati catastali**

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 65 particella 84 sub 7.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 84, Qualità ente urbano, Graffato no; al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 84, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale tot. 205 mq, tot. escl. aree scoperte 196 mq; rendita 785,01, Piano primo, Graffato no.

**Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Teramo via G. Di Vittorio s.n.c., in zona Artigianale.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

- ambiente economico-sociale: buono; la zona è urbanizzata anche se periferica;
- collegamenti stradali: buoni; l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato con la s.s. n. 80 (Teramo - Giulianova);
- condizioni climatiche: buone;
- servizi direzionali e commerciali: nella zona sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è in discreto stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento, tramezzi interni e divisori in laterizio; la copertura in laterocemento è costituita da solaio piano e terrazzo. Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: buona; l'appartamento è posto al piano primo accessibile dal vano scala condominiale.

*L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione anche se si evidenziano zone con diffuse infiltrazioni di umidità provenienti dal terrazzo sovrastante e dalla muratura perimetrale esterna.*

L'appartamento comprende: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, quattro camere, bagno, w.c. e balcone perimetrale su due lati. Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (piena proprietà).

L'unità immobiliare, la cui altezza interna è di mt. 2,75 circa, presenta pavimentazione in granito nell'ingresso-disimpegno, nel soggiorno, nella cucina e nel bagno principale; pavimentazione in parquet nelle camere e nel corridoio, pavimentazione in ceramica formato cm. 20x20 nel bagno secondario. Il bagno principale è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo a due pozzetti, vasca, bidet e water. Il bagno secondario è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, doccia water e bidet. Porte interne in legno tamburato con vetri, portoncino capo scala in legno. Gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno con vetrocamera con persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrotermico con caldaia murale posta in cucina, i radiatori sono in ghisa.

### **Parti comuni**

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale; le parti comuni sono elencate nell'elenco dei subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico catastale, oltre a tutte le parti definite comuni per legge.

### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Non rilevate trattandosi di una zona artigianale edificata e completamente urbanizzata.

### **Normativa Urbanistica**

Destinazione urbanistica foglio 65 mappale 84.

Piano Regolatore vigente: ricade al 100% in zona D1.

Descrizione zona D1: zone artigianali esistenti e di completamento.

### **Regolarità Edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Concessione edilizia n. 375 del 07/06/1979.

Concessione edilizia in sanatoria n. 250/B del 03/12/1991.

*Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.*

Sono state rilevate modifiche nella posizione delle tramezzature interne ad alle finestrate. Si avverte che, relativamente alle difformità riscontrate e sopra descritte ed in presenza di eventuali altre difformità non rilevate in questa sede rispetto al progetto autorizzato, ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario ha 120 giorni a far data dal decreto di trasferimento per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente (ove sanabile).

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Per quanto riguarda gli impianti si precisa che ove si evidenziassero parti non a norma, non è possibile in questa sede indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

### **Corrispondenza Catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Rilevate lievi modifiche nella posizione delle tramezzature interne e lievi modifiche alle finestrate che non determinano variazione della consistenza e rendita catastale.

### **Stato conservativo**

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

*Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto ma si evidenziano zone interessate da infiltrazioni di umidità provenienti dal terrazzo sovrastante e dalla muratura perimetrale esterna.*

### **Stato di occupazione**

L'appartamento è occupato dall'esecutato, che è stato autorizzato all'occupazione sino all'aggiudicazione.

### **Provenienze ventennali**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## **LOTTO 2**

*“Diritto di proprietà per l'intero (1/1) gravante su:*

*Appartamento ubicato in Teramo (TE) – Loc. Villa Pavone alla Via G. Di Vittorio s.n.c., posto al piano secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.*

*L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al foglio 65 particella 84 sub 8”*

- **Prezzo base d'asta: € 86.850,00**
- **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 65.137,50**
- **Offerte in aumento, in caso di gara, non inferiori a € 2.000,00**

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Teramo al *foglio 65 particella 84 sub 8*.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 84, Qualità ente urbano; al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 84, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2, consistenza 10 vani, superficie catastale tot. 214 mq, tot. escl. aree scoperte 175 mq; rendita 697,22, Piano Secondo, Graffato No.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Teramo via G. Di Vittorio s.n.c., in zona Artigianale.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

- ambiente economico-sociale: buono; la zona è urbanizzata anche se periferica;
- collegamenti stradali buoni; l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato con la s.s. n. 80 (Teramo - Giulianova);
- condizioni climatiche buone;
- servizi direzionali e commerciali: nella zona sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in discreto stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento, tramezzi interni e divisori in laterizio; la copertura in laterocemento è costituita da solaio piano e terrazzo. Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: buona; l'appartamento è posto al piano secondo accessibile dal vano scala condominiale.

*L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione anche se si evidenziano zone con diffuse infiltrazioni di umidità provenienti dal solaio piano di copertura sovrastante e dalle pareti perimetrali esterne.*

L'appartamento comprende: pranzo-soggiorno, due cucine, studio, tre camere, bagno, w.c., disimpegno e terrazzo perimetrale. Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (piena proprietà).

L'unità immobiliare, la cui altezza interna è di mt. 2,75 circa, presenta pavimentazione in granito nel soggiorno, nella cucina, nel disimpegno e nel bagno principale; pavimentazione in parquet nelle camere, pavimentazione in ceramica formato cm. 20x20 nel bagno secondario. Il rivestimento del bagno principale è in ceramica formato cm. 20 x 20 h.mt. 2,40 circa; il rivestimento del bagno secondario è in ceramica formato 20 x 20 h.mt. 2,20 circa. Il bagno principale è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vasca, doccia, bidet e water. Il bagno secondario è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, doccia, water e bidet. Porte interne in legno tamburato, portoncino capo scala in legno. Gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno con vetrocamera con persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrotermico con caldaia murale posta in cucina, i radiatori sono in ghisa.

*Il terrazzo è dotato di parapetti in c.a. intervallati da ringhiere metalliche; è privo di pavimentazione essendo presente soltanto la guaina di impermeabilizzazione che essendo ammalorata determina infiltrazioni al piano sottostante e notevole umidità da risalita nelle pareti perimetrali.*

#### **Parti comuni**

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale; le parti comuni sono elencate nell'elenco dei subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico catastale, oltre a tutte le parti definite comuni per legge.

#### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Non rilevate trattandosi di una zona artigianale edificata e completamente urbanizzata.

#### **Normativa Urbanistica**

Destinazione urbanistica foglio 65 mappale 84.

Piano Regolatore vigente: ricade al 100% in zona D1.

Descrizione zona D1: zone artigianali esistenti e di completamento.

#### **Regolarità Edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 375 del 07/06/1979.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 250/B del 03/12/1991.

*Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.*

Sono state rilevate modifiche nella posizione delle tramezzature interne ad alle finestrate. Si avverte che, relativamente alle difformità riscontrate e sopra descritte ed in presenza di eventuali altre difformità non rilevate in questa sede rispetto al progetto autorizzato, ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario ha 120 giorni a far data dal decreto di trasferimento per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente (ove sanabile).

• *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

• *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

• *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*

• *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Per quanto riguarda gli impianti si precisa che ove si evidenziassero parti non a norma, non è possibile in questa sede indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti

e di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

### **Corrispondenza Catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Rilevate lievi modifiche nella posizione delle tramezzature interne e lievi modifiche alle finestrate che non determinano variazione della consistenza e rendita catastale.

### **Stato conservativo**

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

*Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto ma si evidenziano zone interessate da infiltrazioni di umidità provenienti dal solaio piano di copertura sovrastante e dalle pareti perimetrali esterne.*

### **Stato di occupazione**

L'appartamento è occupato dall'esecutato, che è stato autorizzato all'occupazione sino all'aggiudicazione.

### **Provenienze ventennali**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## **LOTTO 3**

*“Diritto di proprietà per l'intero (1/1) gravante su:  
**Appezamento di terreno** catastalmente intercluso, parzialmente occupato da ciò che resta di un fabbricato rurale diruto ed inaccessibile il cui relitto, privo di copertura, è costituito da muratura mista di pietra e mattoni; il tutto ubicato nel Comune di Torricella Sicura (TE) in località Case Clemente. Il terreno è costituito da due particelle adiacenti censite nel catasto dei terreni del Comune di Torricella Sicura al **foglio 22 particella 26** di mq. 140 catastali e **particella 27** di mq. 220 catastali per complessivi mq. 360 catastali. Il rudere del fabbricato rurale insiste sulla particella 26”.*

- **Prezzo base d'asta: € 2.250,00**
- **Offerta minima (pari al 75% del prezzo base d'asta): € 1.687,50**
- **Offerte in aumento, in caso di gara, non inferiori a € 500,00**

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare è censita nel catasto dei terreni del Comune di Torricella al foglio 22 particelle 26 e 27.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 26, Qualità fabbricato rurale, superficie catastale 140 mq; graffato Si (terreno rurale); Fg. 22 Part. 27 qualità seminativo, Classe 2; superficie catastale 220 mq; reddito dominicale 0,74, reddito agrario 0,74, graffato no.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

#### Caratteristiche estrinseche della zona.

Il terreno posto in vendita ricade nel Comune di Torricella Sicura (Te) in zona foranea rispetto al nucleo abitato, in località denominata "Case Clemente".

Le condizioni climatiche della zona sono di alta collina; la zona è scarsamente dotata di opere di urbanizzazione e dei principali servizi direzionali e commerciali che sono presenti nel centro abitato di Torricella Sicura.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono le seguenti.

Apprezzamento di terreno catastalmente intercluso parzialmente occupato da ciò che resta di un fabbricato rurale diruto ed inaccessibile il cui relitto, privo di copertura, è costituito da muratura mista di pietra e mattoni. Il terreno è costituito da due particelle adiacenti censite nel catasto dei terreni del Comune di Torricella Sicura al foglio 22 particella 26 di mq. 140 catastali e particella 27 di mq. 220 catastali per complessivi mq. 360 catastali. Il rudere del fabbricato rurale insiste sulla particella 26. La destinazione urbanistica è riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torricella Sicura in data 09/05/2018 allegato alla relazione di stima del CTU Arch. Di Pietro a farne parte integrante e sostanziale. Il terreno è in declivio, non è irriguo, è incolto ed è privo di urbanizzazioni (v. documentazione fotografica allegata alla relazione di stima). L'area gode di potenzialità edificatoria nei limiti e secondo le indicazioni del vigente strumento urbanistico (v. certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima).

Si evidenzia di seguito quanto riportato, tra l'altro, nel suddetto certificato di destinazione urbanistica: *"Si porta inoltre a conoscenza che con delibera di Consiglio Regionale n. 94/7 del 29/01/2008, è stato approvato il piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico - "fenomeni gravitativi e processi erosivi". Il terreno sopra richiamato, ricade all'interno del PAI zona P2 pericolosità elevata del Piano Regionale della zona di riferimento"*.

Il terreno sopra individuato, viste le tavole demaniali allegate al P.R.E. vigente del Comune di Torricella Sicura sembrerebbe non essere gravato dagli usi civici.

Non essendo materializzati in loco i termini di confine, l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. Le particelle di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono poste in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella perizia di stima, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie dell'appezzamento di terreno.

### **Parti comuni**

Non esistono parti comuni.

### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Si evidenzia quanto riportato, tra l'altro, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torricella Sicura: " Il terreno sopra individuato, viste le tavole demaniali allegate al P.R.E. vigente del Comune di Torricella Sicura sembrerebbe non essere gravato dagli usi civici."

### **Normativa Urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 13/18 del 09/05/2018 rilasciato dal Comune di Torricella Sicura risulta quanto segue: "il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al foglio 22 p.lle nn. 26, 27 ha la seguente destinazione urbanistica: Zone B.2.1.: perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'art. IX.5 del P.R.E. vigente; indici urbanistici del P.R.E. vigente approvato con delibera di C.C. n. 9 del 27/06/2011; ART.IX.5 - zone B2.1 - PERIMETRO ZONE EDIFICATE DEI NUCLEI RURALI.

1. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi non interessati da diversa destinazione, con i seguenti indici e comunque entro un massimo consentito di 800 mc. complessivi:

If 0,60 mc/mq

Rc 40%

H.max 7,50 m

D confini 0,5 H.max con un minimo di m. 5,00 D strade allineamento preesistente o m. 5,00.

2. Tutte le trasformazioni degli edifici esistenti e di quelli di nuova costruzione ricadenti in zona B.2.1 hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine" attenendosi alle disposizioni di quanto previsto all'art. I.10 delle presenti N.T.A.

3. All'interno delle zone B.2.1 potranno essere localizzate e individuate, anche successivamente all'adozione e/o approvazione del presente strumento urbanistico, mediante approvazione da parte

del C.C., tutte le aree di interesse pubblico (strade, parcheggi, attrezzature sociali, verde, ecc.) senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente.

4. L'imprenditore agricolo a titolo principale che realizza all'interno di dette zone la propria abitazione connessa alla conduzione di fondo agricolo, ai fini degli oneri concessori viene assoggettato alle vigenti normative di riferimento.

Si porta inoltre a conoscenza che con delibera di Consiglio Regionale n. 94/7 del 29/01/2008, è stato approvato il piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico - "fenomeni gravitativi e processi erosivi". Il terreno sopra richiamato, ricade all'interno del PAI zona P2 pericolosità elevata del Piano Regionale della zona di riferimento".

Il terreno sopra individuato, viste le tavole demaniali allegate al P.R.E. vigente del Comune di Torricella Sicura sembrerebbe non essere gravato dagli usi civici.

#### **Regolarità Edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Il terreno è parzialmente occupato da ciò che resta di fabbricato rurale diruto ed inaccessibile il cui relitto, privo di copertura, è costituito da muratura mista di pietra e mattoni di vecchissima costruzione per il quale non risultano provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **Corrispondenza Catastale**

*Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente in quanto: relativamente alla particella 26 la qualità riportata in catasto è "Fabbricato rurale" mentre l'unità immobiliare è collabente trattandosi di un fabbricato in rovina ed il terreno è incolto; relativamente alla particella n. 27 la qualità riportata in catasto è "seminativo" mentre il terreno è incolto. La corrispondenza catastale dovrà essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.*

#### **Stato conservativo**

Lo stato conservativo dell'immobile è pessimo.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

#### **Provenienze ventennali**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

***Per maggiori e più analitiche informazioni, gli immobili e la loro situazione edilizia sono descritti nella perizia del CTU Arch. Di Pietro Renato, con studio in Roseto degli Abruzzi (TE) alla Via del Borgo n. 36 (email: arch.renatodipietro@tin.it, PEC: renato.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 8931093 - 338 2959850, Fax 085 8931093), depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Teramo e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), il cui contenuto è parte integrante del presente bando e che gli aggiudicatari non potranno sostenere di non conoscere.***

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

• le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**

• **ammessi a depositare le offerte telematiche** tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono **esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato,** ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; **offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

#### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*



2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

- **Si richiama, per completezza, anche quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza di vendita:**  
“Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 571 c.p.c. **SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL.CO. C.P.C. Ne consegue che il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta”.**

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b)** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo;
- d)** **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita;
- e)** **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- f)** **l'importo versato a titolo di cauzione**, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN, o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN). Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente - è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN;
- g)** **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
- h)** gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- **contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), **del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni**; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- **quando l'offerta è formulata da più persone**: procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**
- **procura speciale o copia autentica della procura generale**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- **visura camerale aggiornata della società** attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- **dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.**

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a *“Tribunale di Teramo Esecuzione Immobiliare 106/2016”* con IBAN: IT71F0542415300000001000795, accesso presso Banca Popolare di Bari, con causale *“Asta”*.

La cauzione, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito, dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte, e comunque **dovrà materialmente pervenire sul conto corrente di procedura entro e non oltre la data e l’orario indicato nel presente avviso ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e l’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS; *qualora per l’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15,00 del giorno successivo*; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l’offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d’asta stabilito nell’avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario. Nell’ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell’ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **[B]**

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Gli oneri fiscali di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come disposto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura.

5. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## [C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato.

- a)** La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. è a cura del delegato. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore precedente che curerà al più presto e comunque *non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita* inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore precedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art. 631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.
- b)** Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente *60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto*, per consentire - come in seguito si dirà- ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;
- c)** Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), *almeno quarantacinque (45) giorni* prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo, anche quale fornitore dei servizi del sito istituzionale del tribunale nel quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la pubblicità legale relativa alle procedure instaurate presso l'ufficio, attraverso l'apposita sezione presente nel sito stesso;
- d)** pubblicazione sui siti Internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), *almeno quarantacinque (45) giorni* prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, ed inserimento dei link ai siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita (o in alternativa indicazione di tali siti); detta pubblicazione sarà curata tramite il gestore della pubblicità sopra indicato al fine di agevolare l'attività del professionista delegato ed avere una standardizzazione dell'inserzione, una cura tempestiva dell'eventuale rimozione dell'inserzione in relazione a vicende sospensive o estintive della vendita;
- e)** Pubblicazione *almeno quarantacinque (45) giorni* prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata

convenzione e *sul sito [www.fallimentieaste.it](http://www.fallimentieaste.it)*, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

### **RENDE NOTO**

- a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, i cui oneri fiscali di cancellazione, come previsto nell'ordinanza di vendita, sono a carico della procedura;
- e)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

### **RENDE INOLTRE NOTO**

- 1.** che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- 2.** che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
- 3.** che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
- 4.** che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

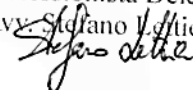
## INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Delegato/Custode, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal **Gestore incaricato della vendita DASI S.R.L.** (con sede in Teramo alla Via Giovanni Fuschi snc - Zona Industriale San Nicolò a Tordinò, Tel: 0861/23.22.39 - Email: info@dasisrl.eu) secondo quanto indicato nel relativo portale.

Teramo, 20 luglio 2022.

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Vattieri



Fallimenti ASTE